



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ 01011, тел./факс (044) 239-76-40
E-mail: inform@drs.gov.ua, Сайт: www.drs.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 39582357

від _____ № _____ на № _____ від _____ 20__ р.

**Паланська сільська рада
Уманського району
Черкаської області**
вул. Грушевського, 11,
с. Паланка, Уманський район,
Черкаська обл., 20340

*Стосовно пропозицій щодо удосконалення
проекту регуляторного акта*

Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон) та постанови Кабінету Міністрів України від 23.09.2014 № 634 «Про порядок підготовки пропозицій щодо удосконалення проектів регуляторних актів, які розробляються органами місцевого самоврядування» розглянула проект рішення Паланської сільської ради Уманського району Черкаської області «Про оренду майна комунальної власності Паланської сільської ради» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Паланської сільської ради Уманського району Черкаської області від 02.12.2020 № 02-10/660.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії з питань бюджету, фінансів, соціально-економічного розвитку та регуляторної політики, інвестицій та міжнародного співробітництва, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення передбачається затвердити Положення про оренду комунального майна Паланської сільської ради (далі – проект Положення); Методику розрахунку оренди майна комунальної власності Паланської сільської ради та пропорції її розподілу (далі – проект Методики); Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Паланської сільської ради (далі – проект Примірного договору).

Пропонуємо пункти 1 та 2 проекту рішення узгодити з назвами проектів, що викладені у додатках 1 та 2 до нього.

Відповідно до статті 60 Закону України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» органи місцевого самоврядування від імені

Державна регуляторна служба України
ВИХ №7890/0/20-20 від 16.12.2020

Шухтіна Олена Юрївна



та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, укладати договори в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійні договори, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

Водночас частиною другою статті 287 Господарського кодексу України встановлено, що організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду єдиних майнових комплексів державного сектора економіки, а також єдиних майнових комплексів, що є комунальною власністю, регулюються законодавством відповідно до цього Кодексу.

Правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, а також передачею права на експлуатацію такого майна; майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, регулюються Законом України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157).

Щодо проекту Положення

Статтею 2 Закону № 157 визначено, що передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону. Галузеві особливості оренди державного та комунального майна можуть встановлюватися виключно законами.

Відповідно до статті 5 Закону № 157 порядок передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду (далі - Порядок передачі майна в оренду) визначається Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, та здійснює контроль за її реалізацією.

Порядок передачі майна в оренду затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі - Постанова № 483).

Особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені цим Законом, додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених цим Законом і Порядком передачі майна в оренду.

Також зазначаємо, що проект Положення дублює норми Закону № 157 та Постанови № 483.



Враховуючи зазначене, пропонуємо визначити у проекті Положення особливості передачі в оренду комунального майна Паланської сільської ради.

Щодо проекту Методики

Частиною другою статті 17 Закону № 157 встановлено, що орендна плата визначається за результатами аукціону. У разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування - щодо комунального майна. У разі якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив Методику розрахунку орендної плати, застосовується Методика, затверджена Кабінетом Міністрів України.

Разом з цим згідно з вимогами частини восьмої розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 157 Кабінет Міністрів України зобов'язаний забезпечити прийняття та приведення своїх нормативно - правових актів у відповідність до цього Закону.

Пропонуємо при розробці/прийнятті рішень щодо затвердження методики розрахунку орендної плати комунального майна врахувати вимоги Закону № 157, Постанови № 483 та Методики розрахунку орендної плати щодо державного майна.

Одночасно зазначаємо, що проект Методики не у повній мірі відповідає вимогам Закону № 157.

Так у пункті 10 проекту Методики, зокрема зазначається, що «Рішенням Паланської сільської ради для орендарів встановлюватися інший розмір орендної плати, ніж передбачений цією Методикою. Звернення щодо встановлення окремо визначеного розміру орендної плати на наступний бюджетний рік орендарями подаються на ім'я Паланського сільського голови, як правило, до першого серпня поточного року».

Зазначене не відповідає вимогам статті 17 Закону № 157 та потребує виключення з проекту Методики.

Щодо проекту Примірного договору

Відповідно до частини першої статті 16 Закону № 157 договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується Кабінетом Міністрів України - щодо майна державної власності; представницькими органами місцевого самоврядування - щодо майна комунальної власності. Якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив примірний договір оренди комунального майна, застосовується примірний договір оренди державного майна. Договір оренди може відрізнятись від примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передаються в оренду з додатковими умовами. Рішенням Кабінету Міністрів України (представницького органу місцевого самоврядування – для комунального майна) можуть бути передбачені особливості договору оренди майна, що передаються в оренду з додатковими умовами.

Постановою Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна», зокрема



затверджений Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності.

Пропонуємо при розробці/прийнятті рішень щодо затвердження примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Паланської сільської ради врахувати вимоги Закону № 157, Постанови № 483 та Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності.

Одночасно зазначаємо, що проект Примірного договору не у повній мірі відповідає вимогам Закону № 157.

1. Відповідно до частини шостої статті 16 Закону № 157 усі договори оренди, а також зміни і доповнення до них, підлягають публікації в ЕТС згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Отже, пропонуємо у преамбулі проекту Примірного договору передбачити посилання на сторінку в електронній торговій системі, на якій розміщено інформацію про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду (в обсязі, передбаченому пунктом 55 Постанови № 483, або посилання на опубліковане відповідно до Постанови № 483 інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або 26 Постанови № 483).

2. У пункті 3.2 розділу 3 проекту Примірного договору наявне посилання на пункт 9.1 Умов. Проте, у проекті Примірного договору Умови не визначені. Аналогічне зауваження стосується пунктів 9.3, 9.4 розділу 9, підпункту 12.7.2 пункту 12.7 розділу 12 проекту Примірного договору. Пропонуємо редакційно доопрацювати зазначені посилання.

3. У підпункті 9.1.2 пункту 9.1 розділу 9 проекту Примірного договору посилання на пункт 8.3 Положення не відповідає змісту цього пункту.

4. У пункті 10.1 розділу 10 проекту Примірного договору наявне посилання на рішення Балаклійської районної ради не відповідає назві проекту рішення та його розробнику.

5. По тексту проекту Примірного договору пропонуємо слова «районний бюджет» у всіх відмінках замінити на слова «місцевий бюджет».

Враховуючи наведене вище, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципом адекватності - відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

Наданий розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ), зокрема його зміст, структура та наповнення, не відповідають вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151) (далі – Методика).

Окремо наголошуємо, що АРВ не наповнений інформацією щодо суб'єктів господарювання, на яких справляє вплив даний проект регуляторного акта, та не



проведені розрахунків витрат, які понесуть суб'єкти господарювання, громадяни та держава, як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджували б економічну доцільність обраного способу.

Принагідно зазначаємо, якщо питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікропідприємств разом) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків, необхідно здійснити розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (Тест малого підприємництва). У разі поширення регуляторного акта на суб'єктів великого та середнього підприємництва, проводиться оцінка впливу на сферу їх інтересів, а саме, окремо кількісно визначаються витрати, які будуть виникати внаслідок дії регуляторного акта, згідно із додатком 2 до Методики.

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, зокрема з відсутністю у ньому всієї необхідної інформації, числових даних та розрахунків, розробником не доведена відповідність проекту рішення таким принципам державної регуляторної політики, як збалансованість - забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та ефективність - забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

З урахуванням викладеного вище, пропонуємо привести проект рішення Паланської сільської ради Уманського району Черкаської області «Про оренду майна комунальної власності Паланської сільської ради» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих зауважень та пропозицій, а аналіз регуляторного впливу – до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151).

Про результати розгляду цього листа пропонуємо поінформувати Державну регуляторну службу України.

Т. в. о. Голови Державної
регуляторної служби України



Олег МІРОШНІЧЕНКО

